



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

612/2017



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Luisa Nitti

CUSTODE:

ATS ANVIPES - IVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/08/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

STEFANO DE CAL

CF: DCLSFN71D08L840G

con studio in VICENZA (VI) Via Durando 119

telefono: 0444922605

fax: 0444922605

email: studiodecal@libero.it

tecnico incaricato: STEFANO DE CAL

Pagina 1 di 20

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICO ED INDICE

Diritto (cfr pag. 3): piena proprietà

Bene (cfr pag. 3): appartamento

Ubicazione (cfr pag. 12): Arsiero (Vi) Piazza F. Rossi 9

Stato (cfr pag. 14): buono

Dati Catastali attuali (cfr pag. 12): N.C.E.U., Comune di Arsiero, partita 1000553, Foglio 5, Mappale 421, sub. 4, Piazza Rossi n 10, piano T-1-2-3, Cat. A/2, cl. 3, vani 10, Rendita catastale €681,72

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 10): No

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 8): Difficoltà interne sanabili con una spesa di €2.500,00

Valore di stima (cfr pag. 3): €178.800,00

Valore mutuo (cfr pag./all.4): €103.291,38

Vendibilità (cfr pag. 19): buona

Pubblicità : Forme di pubblicità: ai sensi dell'art. 190 cpc: siti Internet all'indirizzo www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" edizione provinciale, nonché, per estratto, sul periodico "Newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

Occupazione (cfr pag. 4):

Titolo di occupazione (cfr pag.4): sine titolo

Oneri (cfr pag. 5): non rilevati

APE (cfr pag. 15): sì

Problemi (cfr pag. 6): Decesso in data _____ del proprietario per 1/2, sig. _____ ed assenza di dichiarazione di successione relativa.

N.B. – La scheda sintetica funge anche da indice, per cui va messa subito dopo la copertina della perizia e prima della perizia stessa.

N.N.B. - In caso di suddivisione in lotti va fatta una scheda sintetica per ogni lotto

N.N.N.B. - La scheda sintetica di regola deve rimanere contenuta in una pagina A4



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARSIERO Piazza Francesco Rossi 10, della superficie commerciale di **258,82** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento su due livelli in centro ad Arsiero, direttamente affacciato su Piazza Francesco Rossi, con accesso indipendente ed occupante i piani primo e sottotetto (catastralmente definiti come piano secondo e terzo), in edificio residenziale, avente dei negozi al piano terreno, non oggetto della presente perizia.

Si tratta, nel suo complesso, di un edificio completamente ristrutturato con concessione edilizia n 31 del 28/02/1992 e precedentemente riedificato su edificio storico nel 1978

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°, ha un'altezza interna di 285 al piano 2° e media di circa 270 cm al 3°. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 421 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1000553, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Piazza Rossi 10, piano: T-1-2-3, intestato

Coerenze: Viale Mazzini sul lato Sud/Ovest, Piazza F. Rossi sul lato Nord/Ovest, mappale n 1290 sul lato Nord/Est e mappale n 425 sul lato Sud/Est (all. 1)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	258,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 178.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 152.000,00
Data della valutazione:	20/08/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ e figlie senza alcun titolo.
Alla data del sopralluogo (13 Maggio 2019) l'immobile in oggetto risultava occupato dalla sig.ra _____

La sig.ra _____ usufruttuario dell'immobile, con
il quale si era unita in matrimonio ad _____
oggetto, risiedono le due figlie, Con lei, all'interno dell'abitazione in

(all 4)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/04/2000 a firma di Notaio Francesca Bonvicini ai nn. rep. 9191 e 3325 racc. di repertorio, registrata il 12/04/2000 a Schio ai nn. 622, iscritta il 11/04/2000 a Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RP 561, RG 3392, a favore di _____

derivante da Contratto di Mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 154.937,07.

Importo capitale: 103.291,38.

Durata ipoteca: 121 mesi.

La formalità è riferita solamente a Intero Lotto 1.

(ved. all 3 e all 3b)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/05/2011 a firma di Giudice di Pace di Schio ai nn. 240 di repertorio, iscritta il 21/05/2014 a Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio ai nn. RG 4028, RP 491, a favore _____

, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 7000.

Importo capitale: 2494,79.

La formalità è riferita solamente a Intero Lotto 1.

(all. 4)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/11/1997 a firma di Notaio Francesca Bonvicini in Arsiero ai nn. 7179 rep. di repertorio, iscritta il 02/12/1997 a Conservatoria di Schio ai nn. RG 8640 e RP 1344, a favore di _____, derivante da _____

Atto di mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: 193.671,33.

Importo capitale: 129.114,22.

Durata ipoteca: 121 MESI.

La formalità è riferita solamente a Lotto 1 ed altri immobili non oggetto della presente perizia.

Nella nota di Trascrizione in oggetto è presente una ANNOTAZIONE per RESTRIZIONE DI BENI, presentata il 23/06/2000, al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Schio, RG 5786 e RP 666, derivante sa "Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata" in data 06/03/2000 dal Notaio Ajello Alfonso di Milano, rep. 277647 (all 5 e all 6)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/08/2017 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vicenza ai nn. rep. 7257 di repertorio, trascritta il 20/10/2017 a Direzione prov. di Vicenza, Ufficio provinciale - territorio, Servizi di Pubblicità immobiliare di Schio ai nn. RG 10369 e RP 7729, a favore di

derivante da Atto di Pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Intero Lotto 1.
(all. 7 e all. 8)

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile, pur non vincolato, risiede all'interno della zona A - Centro storico del piano degli interventi e, come descritto nell'elaborato grafico adeguato alla D.C.C. di approvazione n 10 del 18/03/2014, per esso sono previsti possibili interventi edilizi di "grado 2 - Ristrutturazione senza aumento di volume".

Per completezza si riporta lo stralcio relativo, tratto dalle Norme Tecniche del Piano degli Interventi del Comune di Arsiero:

GRADO DI PROTEZIONE 2 - RISTRUTTURAZIONE SENZA AUMENTO DI VOLUME

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli previsti dal DPR 380/2001, art. 3, comma 1, lettera d) e successive modificazioni e integrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380/2001, possono essere realizzati con l'integrale demolizione delle strutture murarie preesistenti, purché la nuova costruzione sia realizzata con il medesimo volume o con un volume inferiore volume o con un volume inferiore fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto. Il volume e la superficie da utilizzare nel calcolo del volume urbanistico sono quelli determinati da un accurato rilievo quotato grafico e fotografico dell'edificio prima dell'intervento raccolte in un elaborato firmato da un tecnico abilitato da allegare al provvedimento edilizio. Gli eventuali incrementi di volume, oltre i limiti del citato decreto, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendere come interventi di nuova costruzione.

Pur rientrando la ristrutturazione tra le categorie del recupero, nel caso di intervento di ristrutturazione tramite demolizione e successiva ricostruzione - senza modifiche di volumetria dell'edificio preesistente - la sua ricostruzione, salva diversa prescrizione puntuale, potrà prevedere delle limitate modifiche di collocazione rispetto all'originaria area di sedime.

Nei casi previsti dal precedente comma di tali limitate modifiche di sedime, l'organismo edilizio

ricostruito dovrà rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste dalla normativa della zona territoriale omogenea. Qualora le distanze dai confini e dai fabbricati dell'edificio preesistente risultino inferiori a quelle previste dalla normativa di zona e sempre salva diversa prescrizione puntuale, nella ricostruzione sono ammesse limitate modifiche di sedime qualora migliorative della situazione in essere. I parametri di volumetria e sagoma vanno riferiti all'intero edificio oggetto d'intervento.

La modifica in aumento di uno o entrambi i parametri definiti in precedenza, sebbene entro i limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, fa rientrare l'intervento fra quelli di nuova costruzione ammessi esclusivamente per gli edifici di grado 3.

Si esclude comunque che nel concetto di ristrutturazione possa rientrare la ricostruzione dell'edificio in altro sito seppure all'interno del lotto di pertinenza urbanistica dell'edificio originario.

Si precisa che gli edifici classificati con questo grado di protezione non possono utilizzare l'ampliamento di 80 mc una tantum previsto al precedente articolo 10.

(all. 9)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile, fino al 26/05/1985 risultava intestato a _____ per la nuda proprietà ed a _____ per usufrutto su 4/6. La proprietà di

tale immobile, nel suo complesso, derivava da :

- 1/4 per atto del 26/06/1970, rep. 17351 Notaio Ferrigato, registrato a Schio il 13/07/1970 al n 1134 Vol. 201/I

- 1/4 per successione della madre _____ Ufficio del Registro di Schio

-2/4 per atto in data 26/01/1976 rep. 15136 Notaio Giarolo e 19/12/1974 rep. n 5425 Notaio Gian Paolo Boschetti in Arsiero registrato a Schio il 07/01/1975 al n 55 Vol. 209/I

Si fa presente che il vecchio fabbricato, di cui al mappale 421, pervenuto al sig. _____ forza dei titoli anzidetti, è stato completamente demolito in forza di concessione edilizia in data 11/07/1978 n 37 ed è stato eretto un nuovo fabbricato, in seguito oggetto di ristrutturazione ulteriore, a seguito di Concessione Edilizia del 28/02/1992 n 31

Dal 30/07/1986 l'immobile risulta intestato ai sig.ri _____ per la nuda proprietà, con usufrutto a favore di _____

_____ in forza di atto di donazione del 30/07/1986, n rep. 93804 Notaio Carraro Giovanni e successiva trascrizione nn. 5570/3982 del 19.06.2000 donazione accettata. (all. 12)

In data 18/07/2017, si ha la Riunione di usufrutto per decesso dell'usufruttuario, sig _____ (all. 13)

In data _____ è deceduto il proprietario per la quota di 1/2, sig _____ Dalle indagini svolte e dalla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza, si può affermare che non sia stata effettuata la dichiarazione di successione (all. 10 e all. 11)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per 1/2, ed eredi di _____ per la quota di 1/2, in forza di Decesso del proprietario per la quota di 1/2 (dal 04/04/2018). Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ con usufrutto per 4/6 a favore di _____ per la quota di 1/1 (dal 26/01/1976 fino al 26/05/1985), con atto stipulato il 26/01/1976 a firma di Notaio Giarolo in Vicenza

ai nn. rep. 15136 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1

Riunione di usufrutto (dal 26/05/1985 fino al 30/07/1986).
Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1

per la quota di 1/1, in forza di

favore di

proprietà, in forza di Atto di donazione (dal 30/07/1986 fino al 18/07/2017), con atto stipulato il 30/07/1986 a firma di Notaio Carraro Giovanni ai nn. n. rep. 93804 di repertorio, trascritto il 19/06/2000 ai nn. 5570/3982.

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1

usufrutto per decesso dell'usufruttuario (dal 18/07/2017 fino al 04/04/2018).
Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1

per 1/2,
per 1/2, con usufrutto 1/1 a
per la quota di nuda
per 1/2, in forza di Riunione di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 31 del 28/02/92**, intestata a _____ per lavori di Variante alla C.E. n 5 del 1990 : Modifiche interne ed esterne su tutto edificio - cambio intestatario, presentata il 11/02/1992 con il n. prot. n 715/24/tec/92 di protocollo, rilasciata il 28/02/1992 con il n. n 31 del 28/02/1992 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero lotto 1.

Variante alla Concessione Edilizia n 5 del 30/01/1991 (all. 14)

Concessione Edilizia **N. 5 del 30/01/1991**, intestata a _____ per lavori di Sopraelevazione fabbricato residenziale a norma delle schede specifiche di PRG per zona A - Ristrutturazione e, in parte, cambio di destinazione d'uso, presentata il 27/06/1990 con il n. Prot. n 2967/182/tec/90 di protocollo, rilasciata il 30/01/1991 con il n. n 5 di registro di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1.

(all. 15)

Condomo Edilizio - Concessione edilizia in sanatoria (art. 35 L. 28/02/1985 n 47) **N. 130 del 20/09/1991**, intestata a _____ per lavori di Condomo Edilizio per chiusura e copertura di rampa scale e copertura di terrazza al piano 2°, presentata il 28/03/1986 con il n. prot. 1522 di protocollo, rilasciata il 20/09/1991 con il n. 130 di raccolta di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1.

Con il condomo in oggetto si sono sanate la veranda chiusa e coperta all'ingresso dell'appartamento e la chiusura della terrazza al secondo piano su Viale Mazzini, ora destinata a ripostiglio. (all. 16)

Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia **N. 37 del 11/07/1978**, intestata a _____ per lavori di Variante a progetto approvato con ampliamento, presentata il 15/06/1978 con il n. 1794 di protocollo di protocollo, rilasciata il 11/07/1978 con il n. 37 di protocollo, agibilità del 30/05/1979 con il n. 37 del 11/07/78 e 490/76 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero Lotto 1.

Agibilità riferita alla parte residenziale dell'edificio. (all. 17 e all. 18)

Licenza Edilizia **N. 490 del 10/07/1976**, intestata a _____ per lavori di Lavori di "sistemazione di un fabbricato", rilasciata il 10/07/1976 con il n. 490 - 1236 prot. di protocollo, agibilità del 30/05/1979 con il n. 37 del 11/07/78 e 490/76 di protocollo.

(all. 19)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - piano degli interventi vigente, in forza di delibera n 56 del 25/10/2016, l'immobile ricade in zona zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 Norme tecniche : ZTO di tipo "A" - Centro Storico e Contrade. Tavola centro storico (Elaborato adeguato a D.C.C. di approv. n. 10 del 18.03.2014 con indicazione dei gradi di intervento ammessi. Il titolo è riferito solamente al Intero Lotto 1. Per quanto riguarda i gradi di intervento ammessi nell'elaborato approvato con D.C.C. N 10 DEL 18/03/2014, si sottolinea come l'edificio in oggetto venga definito di grado 2 (ammessa ristrutturazione senza aumento di volume [...]) Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto) (all. 9)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In visura catastale risultano ancora intestatari dell'immobile i deceduti signori (come usufruttuario di 1/1) e (come nudo proprietario per 1/2), mentre risulta ancora intestataria di 1/2 per la nuda proprietà dell'immobile.

Gli intestatari catastali, quindi, non corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile, a causa del decesso dell'usufruttuario e del successivo decesso di proprietario per 1/2, in data . L'atto di Precetto venne notificato a successivamente, a seguito del decesso dell'usufruttuario l'atto di Pignoramento venne notificato ai soli in seguito deceduto, in

(all 1)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne, quali l'esistenza di una parete divisoria al piano secondo, tra zona giorno e corridoio della camera e bagno, in luogo di una parete bassa. Chiusura parziale della zona giorno con creazione di un locale ad uso camera matrimoniale. Esistenza di una apertura finestrata tra bagno e ripostiglio al piano secondo. Altre lievi difformità interne. (normativa di riferimento: Legge 1150 del 17/08/1942 - Legge 10 del 27/01/1977 - DPR 380/01 del 06/06/2001 - Legge 47 del 28/02/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

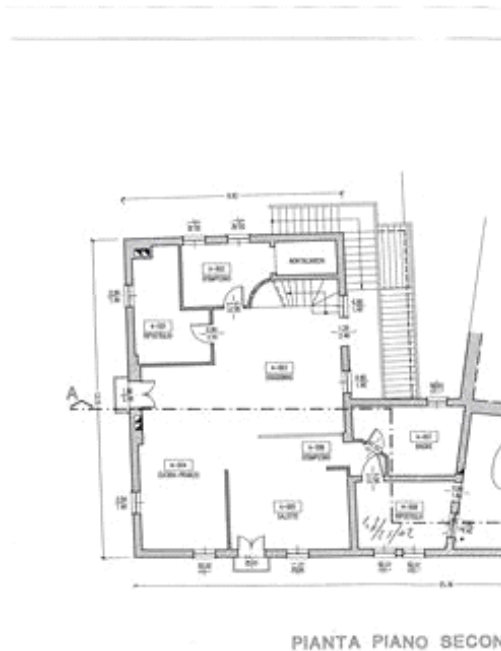
Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria per regolarizzazione di modeste modifiche interne: €2.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Un mese

Questa situazione è riferita solamente a Intero Lotto 1.

(all. 20)



Pianta Piano secondo - stato approvato



Rilievo stato attuale e difformità interne

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità nella planimetria catastale rispetto lo stato di fatto. Intestatari catastali da aggiornare. (normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione catastale (DOCFA).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale (DOCFA). : €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Intero Lotto 1.

(all. 21 e all. 22)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano degli Interventi del Comune di Arsiero Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 18.03.2014)

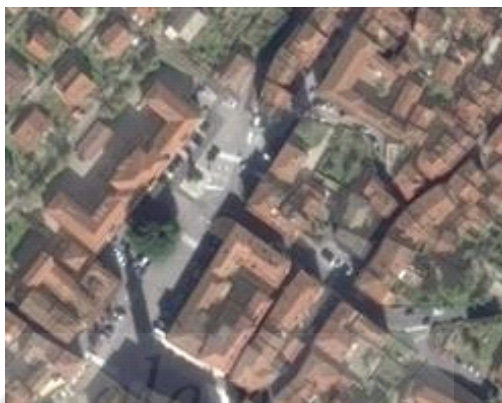
L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Intero Lotto 1.

Per quanto riguarda i gradi di intervento ammessi nell'elaborato approvato con D.C.C. N 10 DEL 18/03/2014, si sottolinea come l'edificio in oggetto venga definito di grado 2 (ammessa ristrutturazione senza aumento di volume [...]) Gli interventi di ristrutturazione edilizia non devono pregiudicare i caratteri architettonici o ambientali del contesto) (all. 9)



Estratto di Piano degli Interventi del comune di Arsiero



Sovrapposizione di mappa catastale con vista aerea dei luoghi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli intestatari catastali non corrispondono agli attuali proprietari dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento degli intestatari catastali.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento degli intestatari catastali.: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Intero Lotto 1.

(all. 1)



Piano secondo, sala da pranzo



Piano terzo, zona giorno

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di dichiarazioni di conformità impianto elettrico, non rintracciabili nemmeno negli uffici comunali, ed incompletezza della dichiarazione di conformità impianto idraulico, con dichiarazione di conformità del 06/05/1992. (normativa di riferimento: Decreto Ministeriale 22.01.2008 n 37 - Legge 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presa visione della situazione impiantistica da parte di tecnici specializzati ed eventuale adeguamento impiantistico, per il rilascio di attestazioni di conformità impiantistica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presa visione della situazione impiantistica e rilascio di attestazioni di conformità, con eventuali adeguamenti o integrazioni impiantistiche: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Un mese

Questa situazione è riferita solamente a Intero Lotto 1.

(all. 23)



Vista interna: zona giorno al piano secondo - ingresso

BENI IN ARSIERO PIAZZA FRANCESCO ROSSI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARSIERO Piazza Francesco Rossi 10, della superficie commerciale di **258,82** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento su due livelli in centro ad Arsiero, direttamente affacciato su Piazza Francesco Rossi, con accesso indipendente ed occupante i piani primo e sottotetto (catastalmente definiti come piano secondo e terzo), in edificio residenziale, avente dei negozi al piano terreno, non oggetto della presente perizia.

Si tratta, nel suo complesso, di un edificio completamente ristrutturato con concessione edilizia n 31 del 28/02/1992 e precedentemente riedificato su edificio storico nel 1978

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°, ha un'altezza interna di 285 al piano 2° e media di circa 270 cm al 3°. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 421 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1000553, categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 681,72 Euro, indirizzo catastale: Piazza Rossi 10, piano: T-1-2-3, intestato a (nuda proprietà per 1/2 ciascuno) e (usufrutto per 1/1 in regime di separazione di beni)

Coerenze: Viale Mazzini sul lato Sud/Ovest, Piazza F. Rossi sul lato Nord/Ovest, mappale n 1290 sul lato Nord/Est e mappale n 425 sul lato Sud/Est (all. 1)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 1992.



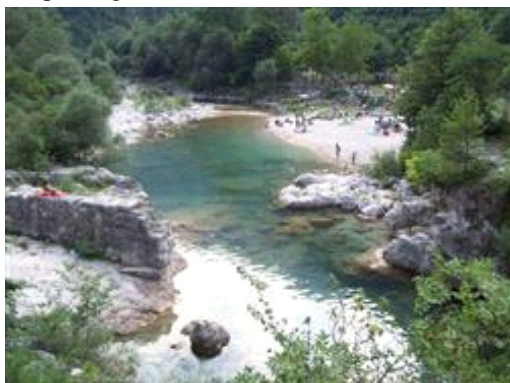
Vista esterna da Nord-Est



Vista esterna da Nord-Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: La cittadina di Arsiero sorge ai piedi delle prealpi Vicentine, a 350 m slm. Nei dintorni del paese esistono zone di pregio paesagistico e di rilevante interesse storico, legate alle vicende della prima guerra mondiale. .



Contrà Pria: oasi naturalistica sul fiume Astico, a circa 2 Km di distanza dall'immobile



Tonzèzza del Cimone: località turistica montana a circa 10 Km dall'immobile

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 18 Km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si sviluppa su due livelli, con ingresso indipendente da scala laterale esterna, dalla quale si accede da Piazza Francesco Rossi. La scala conduce ad un locale chiuso con vetrate che funge da ingresso. All'interno dell'appartamento, al piano primo si trovano un'ampia zona giorno con soggiorno, angolo cottura e sala da pranzo, oltre a due ampi locali ad uso ripostiglio-stireria, una camera matrimoniale, un bagno ed uno studiolo. Esistono due piccole terrazze raggiungibili dal soggiorno e dalla camera matrimoniale.

Attraverso una scala interna si raggiunge il secondo livello, dove si trova un soggiorno dotato di caminetto, un bagno, due camere ed un ampio locale censito come ripostiglio. Esiste inoltre una terrazza di discrete dimensioni, raggiungibile da due porte-finestre poste nel soggiorno e nel bagno.

Il livello di manutenzione, nel suo complesso, risulta buono, considerando l'epoca di ristrutturazione (1992-93) e non si notano, in sede di sopralluogo, problemi statici o di ammaloramento particolari. Di buon livello anche le finiture ed i materiali utilizzati, pur considerando l'epoca della ristrutturazione.

(all 24)

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Infissi a doppio telaio realizzati in Legno con vetrocamera internamente al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

infissi interni: Porte interne realizzati in Legno o legno e vetro al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in Manto in tegole al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in Pareti tinteggiate al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in Pavimentazioni in cotto in soggiorno, formelle di ceramica nei bagni e doghe in legno nelle camere al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

portone di ingresso: Portoncino blindato da esterni realizzato in legno massello al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: Balconi alla vicentina realizzate in legno al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in Pareti tinteggiate al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

rivestimento interno: realizzato in Pareti tinteggiate al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

scale: Esterna con rivestimento in Formelle in gres al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non reperita nella media ★★★★★☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non reperita al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale conformità: 06/05/1992 al di sopra della media ★★★★★☆☆☆☆☆

montacarichi: interno conformità: non reperita al di sotto della media ★★★★★☆☆☆☆☆

telefonico: sottotraccia

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete conformità: non reperita o incompleta

al di sotto della media 

Delle Strutture:

copertura: struttura in legno e manto di copertura in tegole costruita in tegole

al di sopra della media 

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

al di sopra della media 

scale esterne: scala esterna scoperta costruite in calcestruzzo armato, il servoscala è no

al di sopra della media 

scale interne: scala interna di collegamento realizzate in calcestruzzo armato; il servoscala è no

al di sopra della media 

CLASSE ENERGETICA:



[244,80 KWh/m²/anno]

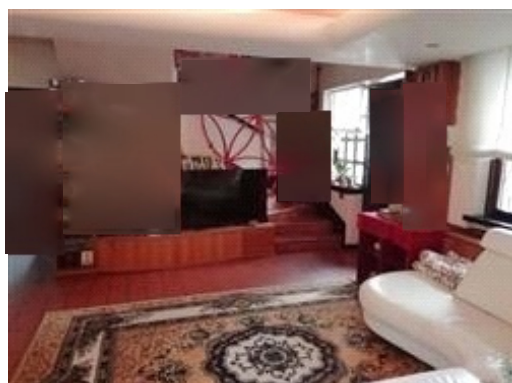
Certificazione APE N. 70513/2019 (all. 25) registrata in data 08/08/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento - primo livello	141,86	x	100 %	=	141,86
Appartamento - secondo livello	109,92	x	100 %	=	109,92
Terrazze	14,31	x	30 %	=	4,29
Veranda	5,49	x	50 %	=	2,75
Totale:	271,58				258,82



Vista interna, piano secondo - ingresso e zona giorno



Vista interna, piano terzo, zona giorno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 21/03/2019

Fonte di informazione: Atto di compravendita rep. 32544 Notaio De Stefano Francesco di Schio del 21/03/2019 (all. 26)

Descrizione: Appartamento all'ultimo piano di edificio condominiale del 1975, con soffitta in andamento

Indirizzo: Viale G. Marconi 148, Arsiero

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 130.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/03/2018

Fonte di informazione: Atto di compravendita rep. n 21971 notaio Bonvicini Francesca in Vicenza del 08/03/2018 (all. 27)

Descrizione: Appartamento al piano secondo e garage al piano interrato, in edificio condominiale del 1983 non ristrutturato

Indirizzo: Via G. Garibaldi , Arsiero

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 17

Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 598,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 70.000,00 pari a 598,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/10/2018

Fonte di informazione: Atto di compravendita rep. n 32055 Notaio De Stefano in Schio del 30/10/2018 (all. 28)

Descrizione: Appartamento nuovo su due livelli con giardino ed ingresso indipendente

Indirizzo: Via Pria Calle, Arsiero

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie: 36

Prezzo/Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 1.436,46 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.436,46 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate (03/08/2019)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Tali valori si riferiscono a compravendite per abitazioni civili presenti nel comune di Arsiero, ma con stato conservativo "OTTIMO".

sito www.borsinoimmobiliare.it (03/08/2019)

Valore minimo: 449,00

Valore massimo: 630,00

Note: Tali valori si riferiscono a compravendite di Abitazioni Civili in comune di Arsiero

Sito www.immobiliare.it (03/08/2019)

Valore minimo: 420,00

Valore massimo: 2.027,00

Note: Secondo questo sito, il valore medio di vendita di immobili residenziali nel comune di Arsiero, è pari a 456 €/mq

Varie agenzie immobiliari della zona (03/08/2019)

Domanda: Discreta

Offerta: Discreta, ma spesso di basso livello qualitativo

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Trattasi di valori molto differenti tra unità immobiliari a nuovo, e unità da ristrutturare.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo un'attenta valutazione dei principali bollettini e osservatori immobiliari, e dopo aver consultato le principali agenzie immobiliari presenti nella zona, si è proceduto alla comparazione dei valori di vendita di appartamenti recentemente compravenduti nella zona di Arsiero (centro storico e immediate vicinanze).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	130.000,00	70.000,00	260.000,00
Consistenza	258,82	195,00	117,00	181,00
Data [mesi]	0	5,00	18,00	10,00
Prezzo unitario	-	666,67	598,29	1.436,46
Ingresso indipendente	1,00	0,00	0,00	1,00
Giardino di proprietà	0,00	0,00	0,00	1,00
Garage	0,00	0,00	1,00	1,00
secondo bagno	1,00	0,00	1,00	1,00
classe energetica	3,00	6,00	3,00	10,00
Contesto urbano	7,00	6,00	5,00	7,00
Lati affaccio	4,00	3,00	3,00	2,00

Ultimo piano	1,00	1,00	0,00	1,00
Livello di manutenzione e finiture	1,00	1,00	0,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,13	162,50	87,50	325,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	598,29	598,29	598,29
Ingresso indipendente		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Giardino di proprietà	5 %	6.500,00	3.500,00	13.000,00
Garage		10.000,00	10.000,00	10.000,00
secondo bagno		5.000,00	5.000,00	5.000,00
classe energetica	2 %	2.600,00	1.400,00	5.200,00
Contesto urbano	5 %	6.500,00	3.500,00	13.000,00
Lati affaccio	3 %	3.900,00	2.100,00	7.800,00
Ultimo piano		10.000,00	10.000,00	10.000,00
Livello di manutenzione e finiture	15 %	19.500,00	10.500,00	39.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	130.000,00	70.000,00	260.000,00
Data [mesi]	812,50	1.575,00	3.250,00
Prezzo unitario	38.181,71	84.848,38	46.557,78
Ingresso indipendente	10.000,00	10.000,00	0,00
Giardino di proprietà	0,00	0,00	-13.000,00
Garage	0,00	-10.000,00	-10.000,00
secondo bagno	5.000,00	0,00	0,00
classe energetica	-7.800,00	0,00	-36.400,00
Contesto urbano	6.500,00	7.000,00	0,00
Lati affaccio	3.900,00	2.100,00	15.600,00
Ultimo piano	0,00	10.000,00	0,00
Livello di			

manutenzione e finiture	0,00	10.500,00	-78.000,00
Prezzo corretto	186.594,21	186.023,38	188.007,78

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **186.875,12**

Divergenza: 1,06% < 5%

Dall'esame dei valori di vendita dei comparativi, tutti recentemente compravenduti nella zona del caso in esame, si ottiene un valore di mercato unitario in linea, o leggermente superiore, a quanto dichiarato dalle agenzie immobiliari della zona, per immobili simili, e simile a quanto reperito da bollettini o dalle agenzie immobiliari, ad esclusione dei valori ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che propone valori superiori, ma che si riferisce unicamente ad immobili con stato di conservazione "ottimo".

Il valore unitario calcolato è condizionato positivamente dallo stato di manutenzione attuale dell'immobile, che appare buono, pur considerando l'epoca della ristrutturazione globale (1992/93) ed è altresì condizionato dalla posizione particolarmente felice dell'immobile, posto sulla piazza principale del paese di Arsiero, comodo a parcheggi e negozi di vicinato, oltre ai principali servizi. Inoltre le finiture interne ed esterne, pur tipiche dell'epoca della ristrutturazione, appaiono di buon livello.

La vendibilità del bene è da valutarsi buona nel suo complesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 258,82 x 722,03 = **186.875,12**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-75,12

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 186.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 186.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, ufficio del registro di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Schio, ufficio tecnico di Comune di Arsiero, agenzie: Varie agenzie immobiliari della zona, intervistate direttamente, osservatori del mercato immobiliare Bollettino CCIAA di Vicenza, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'agenzia delle entrate, siti borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it ed altri

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	258,82	0,00	186.800,00	186.800,00
				186.800,00 €	186.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile per tipologia e morfologia, non appare comodamente divisibile in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 178.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro): **€ 26.820,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 152.000,00**

data 20/08/2019

il tecnico incaricato
STEFANO DE CAL